



**CURTEA SUPRĂMĂ  
DE JUSTIȚIE**

**ÎNCHEIERE**

**cu privire la inadmisibilitatea recursului**

în cauza civilă, la cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae” împotriva lui Serghei Ionaș, Anei Ionaș, lui Ghenadie Ionaș, Tatianeii Ionaș, lui Alexei Bortă și Mariei Bortă (constatarea calității de bună-credință la construcția imobilului cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei) și cererea reconvențională depusă de Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș împotriva lui Nicolae Bortă și Filip Bortă (recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor de construcție, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil)

împotriva deciziei din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău,

(Dosarul nr. 2ra-162/23  
NR. PIGD 2-17097230-01-2ra-28012023)

Recursul nu se încadrează în temeiul prevăzut la art. 432 din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023). Dezacordul recurenților cu decizia contestată nu constituie temei de casare a acesteia.

Judecătoria Hîncești, sediul Ialoveni (jud. V. Olărescu)  
Curtea de Apel Chișinău (jud. N. Budăi, I. Dutca, D. Băbălău)

6 august 2025

**Examinând în lipsa părților admisibilitatea recursului declarat de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentați de avocatul Victor Dodon,**

Curtea Supremă de Justiție, în completul compus din:

Stela Procopciuc, *Președinte,*

Ion Munteanu,

Gheorghe Stratulat, *judecători,*

constată următoarele:

**ÎN FAPT**

1. La 5 iulie 2017, Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae” au depus cerere de chemare în judecată împotriva lui Serghei Ionaș, Anei Ionaș, lui Ghenadie Ionaș, Tatianeii Ionaș, lui Alexei Bortă și Mariei Bortă cu privire la constatarea calității de bună-credință la construcția imobilului cu recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra bunului imobil, atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sumei.

2. În motivarea acțiunii reclamanții au indicat că la 12 februarie 2014 au vândut pârâților Serghei Ionaș, Ghenadie Ionaș și Alexei Bortă, potrivit contractului de vânzare- cumpărare, imobilul ce le aparținea la prețul de 86 809 lei, situat raionul Ialoveni, satul Costești, extravilan ce constă din teren destinat pentru construcție cu suprafața de xxxxx ha, cu numărul cadastral xxxxx și construcția cu suprafața la sol de xxxxx cu numărul cadastral xxxxx, amplasată pe acest teren. Contractul de vânzare-cumpărare a fost autentificat de notarul public Dorina Ganța și înscris în Registrul actelor notariale cu nr. 1506.

3. În opinia reclamanților contractul este un act juridic lovit de nulitate absolută, acțiunea în constatare a nulității absolute fiind imprescriptibilă și poate fi invocată de orice persoană care are un interes născut și actual. La încheierea acestui contract nu s-a ținut cont de faptul că, pe terenul cu suprafața de xxxxx ha, cu numărul cadastral xxxxx mai este amplasată o construcție cu numărul cadastral xxxxx, construcție accesorie, depozit cu suprafața de xxxxx existentă la data semnării contractului și care aparține lui Nicolae Bortă și Galinei Bortă, chiar dacă nu este înscris în Registrul Bunurilor imobile. Construcția a fost ridicată de reclamanți, din mijloacele bănești proprii, în anul 2011, potrivit certificatului de urbanism nr. 22 din 27 decembrie 2010 și autorizației de construire nr. 09 din 21 martie 2011. Pe motiv că, întreaga suprafață de teren cu numărul cadastral xxxxx a fost vândut pârâtului, care cuprinde și suprafața pe care este amplasată construcția cu numărul cadastral xxxxx, practic sunt deposezați de acest bun imobil.

4. Reclamanții au relatat că, pârâții refuză să cedeze partea de teren aferentă construcției ce le aparține, motivând că, greșeala este a lor, iar terenul odată ce a fost vândut lor în întregime, le aparțin și construcțiile amplasate pe el, inclusiv și cea cu numărul cadastral xxxxx, chiar dacă nu au cumpărat-o de la reclamanți.

5. Aceștia au specificat că, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014 este lovit de nulitate absolută, ceea ce rezultă și din faptul că, imobilul înstrăinat constituie proprietate în devălmășie a soților pe cote-părți egale, iar la încheierea contractului nu au luat parte toți coproprietarii, precum și lipsesc semnăturile lor în contract, condiție obligatorie la încheierea unor asemenea contracte, în cazul înstrăinării proprietății comune, pe cote-părți ideale, procedură aplicată și la înstrăinarea proprietății în devălmășie. Lovit de nulitate absolută este și contractul de vânzare-cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017, încheiat între Alexei Bortă, Maria Bortă în calitate de „vanzători” și Gheorghe Ionaș, Tatiana Ionaș, Serghei Ionaș și Ana Ionaș în calitate de „cumpărători”, ca act juridic subsecvent unui act juridic nul. Potrivit respectivului contract, pârâțul Alexei Bortă a vândut lui Serghei Ionaș și Gheorghe Ionaș cotele sale părți ideale din imobil, inducând în eroare notarul la data autentificării contractului, precum că, imobilul nu formează obiect de litigiu, că este liber de vicii și nimeni nu pretinde la el. La acel moment între părți deja persista conflictul și se negocia cu pârâții pe marginea soluționării lui pe cale pașnică, fără adresare în instanța de judecată.

6. Reclamanții au solicitat declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014 și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017.

7. Prin cererea din 12 decembrie 2017, reclamanții Nicolae Bortă Galina, Bortă, Filip Bortă și Eugenia Borta au majorat cuantumul pretențiilor și au solicitat recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie a soților Nicolae Bortă și Galina Bortă asupra imobilului – depozit frigorific pentru legume și fructe, amplasat în extravilanul satului xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx.

8. La 12 decembrie 2017, pârâții Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș au depus acțiune reconvențională împotriva lui Nicolae Bortă și Filip Borta, solicitând recunoașterea materialelor de construcție din care este alcătuită construcția accesorie depozit cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de xxxxx situată pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de xxxxx ha pentru construcții situat în raionul Ialoveni, s. Costești - proprietatea privată a lui Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, atribuindu-le acestora câte ½ cotă-parte ideală din aceste materiale, cu evacuarea forțată a lui Nicolae Bortă și Filip Borta împreună cu membrii familiilor acestora și bunurile sale din construcția accesorie - depozit cu numărul cadastral xxxxx cu suprafața de xxxxx situată pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de xxxxx ha, pentru construcții, situat raionul xxxxx.

9. În argumentarea acțiunii reconvenționale a indicat că, în temeiul contractelor de vânzare - cumpărare nr.1506 din 14 februarie 2014 și nr. 2590 din 27 februarie 2017, Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș au devenit proprietarii imobilului cu numărul cadastral xxxxx, compus din teren cu suprafața de xxxxx ha și construcție agroindustrială cu suprafața de xxxxx. La moment aceștia dețin câte ½ cotă-parte ideală din imobil, dreptul lor fiind înregistrat în modul corespunzător în Registrul Bunurilor Imobile.

10. Au precizat că, la 14 februarie 2014, Nicolae Bortă și Filip Borta au înstrăinat pârâților Serghei Ionaș, Ghenadie Ionaș și Elena Borta integral imobilul cu numărul cadastral xxxxx contra prețului total de 70 000 de Euro. Conform contractului a fost înstrăinat terenul cu suprafața de xxxxx ha și construcția agroindustrială cu suprafața de xxxxx, însă în realitate reclamanții au înstrăinat integral imobilul, inclusiv cu construcția nr. 02 (depozit), care era edificată pe teren. Această construcție nu a fost reflectată în contractul încheiat între părți, deoarece ea nu a fost recepționată în modul prevăzut de legislația în vigoare, iar dreptul de proprietate nu a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile.

11. În plus, au explicat faptul că, Nicolae Bortă și Filip Borta, la momentul semnării contractului s-au obligat să elibereze construcția nr.02, care este un depozit, însă cu rea-credință, până în momentul actual, se folosesc de această construcție și refuză în mod benevol să părăsească construcția respectivă.

12. În drept, și-au întemeiat cererea reconvențională în baza prevederilor art. 316 alin. (1) și (2), art.317, art. 329, art. 374 din Codul civil.

13. Pe parcursul examinării cauzei, pârâții/reclamanți Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș au depus cerere de completare a temeiurilor și pretențiilor din acțiune, solicitând suplimentar constatarea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 28 februarie 2019 întocmit pe numele lui Nicolae Bortă pentru recepționarea construcției - depozit frigorific cu numărul cadastral xxxxx.

14. În motivarea cerințelor au specificat că, pretențiile reclamanților au rezultat din faptul, că în temeiul actelor de vânzare – cumpărare, Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș au devenit proprietarii terenului cu suprafața de xxxxx ha cu numărul cadastral xxxxx, dreptul lor fiind înregistrat în modul corespunzător în Registrul Bunurilor Imobile, iar prin efectul legii au dobândit și dreptul de proprietate asupra tuturor construcțiilor situate pe acest teren.

15. În susținerea poziției sale, au explicat că, la 28 februarie 2019 de către ambii pârâți Nicolae Bortă și Filip Borta, a fost întocmit procesul-verbal de recepție finală nr. 4, în care în calitate de investitor a fost indicat în mod eronat pârâțul Nicolae Bortă, acest act juridic nefiind înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile, neavând la moment nici o valoare juridică și fiind lovit de nulitate absolută, deoarece este un act care contravine normelor imperative a legii.

16. Suplimentar, au precizat că, prin certificatul de urbanism pentru proiectare nr.22 din 27 decembrie 2010 s-a certificat elaborarea documentației de proiect pentru proiectarea anexei frigiderului pentru legume și fructe situat în raionul xxxxx. Prin autorizația de construire nr. 09 din 21 martie 2011 s-a autorizat executarea lucrărilor de construire a anexei la frigider pentru legume și fructe din raionul xxxxx cu condiția executării lucrărilor conform proiectului vizat spre neschimbare. Potrivit Studiului privind formarea bunului imobil și Planului cadastral (geometric), elaborate la data de 14 martie 2011, pe terenul cu numărul cadastral xxxxx erau amplasate construcțiile cu suprafețele de xxxxx, cu numerele cadastrale xxxxx și respectiv xxxxx. După formarea bunului imobil prin divizare, a fost format un bun imobil separat - teren pentru construcții cu suprafața de xxxxx ha și construcțiile cu suprafețele de xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx și xxxxx m<sup>2</sup>, cu numărul cadastral xxxxx, indicate în Planul cadastral (geometric) elaborat la 28 martie 2011.

17. În drept, și-au întemeiat cerințele în baza dispozițiilor art.316 alin. (1) și (2), art. 317, art. 329. alin. (1), art. 374, alin. (1) din Codul civil, art. 2, 13, 19 din Legea nr. 163 din 9 iulie 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, art. 22 alin. (1) din Legea nr. 721 din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcții, pct. 3, pct. 38 alin. (1) din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.285 din 23 mai 1996.

18. Au mai invocat că, potrivit datelor din dosarul de inventariere tehnică a imobilului întocmit la 14 martie 2011, pe terenul cu numărul cadastral xxxxx la momentul efectuării inventarierii au fost identificate două construcții - construcția de bază cu suprafața de xxxxx , cu numărul cadastral xxxxx și construcția depozit cu suprafața de xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx. Construcția cu numărul cadastral xxxxx a fost edificată înainte de obținerea documentelor de urbanism, deci a fost construită neautorizat. Certificatul de urbanism pentru proiectare nr. 22 din 27 decembrie 2010 și Autorizația pentru construire nr. 09 din 21 martie 2011 au fost eliberate de către emitent pe construcția deja existentă, deci, în opinia reclamantilor, sunt eliberate contrar legii. Astfel, procesul-verbal de recepție finală nr. 4 din 28 februarie 2019 a fost întocmit de către comisia de recepție în lipsa unui proces-verbal la terminarea lucrărilor, deci a fost încălcată consecutivitatea etapelor de recepție a construcției. Construcția cu numărul cadastral xxxxx conform autorizației de construire nr. 09 din 21 martie 2011 este o anexă la frigiderul pentru legume și fructe, are perete lateral comun cu construcția xxxxx, prin urmare nu este o construcție separată și nu poate fi exploatată independent de construcția de bază, iar un raport de expertiză că aceasta ar putea fi exploatată ca bun separat nu există. Construcția cu numărul cadastral xxxxx este edificată pe terenul ce aparține cu drept de proprietate lui Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, iar

un contract de suprafață sau arendă asupra terenului nu există, prin urmare comisia de recepție nu putea să recepționeze construcția pe numele lui Nicolae Bortă.

19. La 17 septembrie 2019, reprezentantul reclamanților Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta, Eugenia Borta și Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae”, avocatul Victor Dodon a depus cerere de concretizare a pretențiilor din acțiune și de completare a temeiurilor acțiunii, prin care a solicitat constatarea calității de proprietar de bună-credință a lui Nicolae Bortă și a Gospodăriei Țărănești „Bortă Condrat Nicolae” la construcția depozitului frigorific pentru legume și fructe, cu suprafața xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx, amplasat în extravilanul xxxxx, pe terenul cu numărul cadastral xxxxx; recunoașterea dreptului de proprietate în devălmășie asupra acestui imobil, cu atribuirea lui Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, proprietari ai terenului cu numărul cadastral xxxxx, în proprietate depozitul frigorific pentru legume și fructe, cu suprafața de xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx, cu încasarea de la ultimii în folosul lui Nicolae Bortă și Gospodăriei Țărănești „Bortă Condrat Nicolae” a prețului de piață a acestui imobil în mărime de 1 049 831 de lei.

20. În motivarea cererii de concretizare s-a indicat faptul că, depozitul cu suprafața de xxxxx a fost construit de Nicolae Bortă din contul mijloacelor sale proprii și pe munca sa proprie, dispunând de Certificat de urbanism nr.22 din 27 decembrie 2010 și Autorizația de construcție nr. 09 din 21 martie 2011, eliberate de Organele competente pe numele lui Nicolae Bortă.

21. A menționat că, începând cu anul 2013 și până în prezent ambii, atât Nicolae Bortă, cât și Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae” se folosesc de acest imobil, cu bună-credință ca proprietate ce le aparține, folosindu-l spre destinația menită, depozit frigorific pentru păstrarea fructelor și legumelor. A mai indicat că, depozitul poate fi cedat doar pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire, în alt mod, ar constitui pentru pârâți o îmbogățire fără justă cauză, care ar duce la privarea ilegală a acestora, de acest imobil ce le aparține, or, în condițiile legii proprietatea este perpetuă și inviolabilă.

22. A explicat că, potrivit Raportului de evaluare nr. 2017/08, valoarea de piață a acestui imobil este de 1 049 831 de lei și care cuprinde în sine totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă, fapt menționat în pct. 21 al Raportului de expertiză.

23. Reclamanții au afirmat că, încetarea proprietății comune pe cote-părți poate avea loc numai prin împărțire, prin atribuirea întregului depozit pârâților Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, în schimbul unei sulțe pe care aceștia urmează să o achite lui Nicolae Bortă și Gospodăriei Țărănești „Bortă Condrat Nicolae”, reieșind din prețul de piață a depozitului și care constituie suma de 1 049 831 de lei.

24. Reclamanții Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta și Eugenia Borta, reprezentați de avocatul Victor Dodon au depus cerere privind renunțarea parțială la acțiune și încetarea procesului, în privința pretenției de declararea a nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014 încheiat între Nicolae Bortă și Filip Borta, în calitate de „vânzători” și Serghei Ionaș, Ghenadie Ionaș și Alexei Borta în calitate de „cumpărători” și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017 încheiat între Alexei Borta și Maria Borta în calitate de „vânzători” și Serghei Ionaș, Ana Ionaș în calitate de „cumpărători”.

25. Prin încheierea din 30 septembrie 2019 a Judecătorei Hîncești, sediul Ialoveni a fost admis renunțul parțial al reclamanților Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta și Eugenia Borta la acțiune. Procesul civil în partea pretențiilor privind declararea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014 încheiat între Nicolae Bortă și Filip Borta „vânzători” și Serghei Ionaș, Ghenadie Ionaș și Alexei Borta „cumpărători” și declararea nulității contractului de vânzare - cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017 încheiat între Alexei Borta și Maria Borta „vânzători” și Serghei Ionaș, Ana Ionaș „cumpărători” a fost încetat, cu mențiunea că nu se admite o nouă adresare în judecată a reclamanților Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta și Eugenia Borta către același pârât, cu privire la același obiect și pe aceleași temeuri.

#### POZIȚIA PRIMEI INSTANȚE

26. Prin hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătorei Hîncești, sediul Ialoveni, corectată prin încheierea din aceeași dată, a fost admisă integral acțiunea inițială și s-a respins ca neîntemeiată cererea reconvențională.

#### EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE APEL

27. La 22 aprilie 2022, Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, reprezentați de avocatul Ilie Gîlca au declarat apel împotriva hotărârii primei instanțe, solicitând casarea acesteia cu emiterea unei noi hotărâri de respingere a acțiunii inițiale și de admitere integrală a acțiunii reconvenționale.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL

28. Prin decizia din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, reprezentați de avocatul Ilie Gîlca, s-a casat integral hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătorei Hîncești, sediul Ialoveni și s-a emis o hotărâre nouă, prin care: s-a respins integral ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată și s-a admis parțial cererea reconvențională depusă de Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș împotriva lui Nicolae Bortă și lui Filip Borta

cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor de construcție, anularea procesului-verbal de recepție finală și evacuarea forțată din bunul imobil. S-a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 28 februarie 2019, întocmit pe numele lui Nicolae Bortă. S-a evacuat Nicolae Bortă și Filip Borta împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția accesorie cu suprafața de xxxxx, cu suprafața de xxxxx, pentru construcții, situat în raionul xxxxx. S-a încasat de la Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta, Eugenia Borta și Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae”, în mod solidar, cheltuielile de judecată suportate în instanța de fond și de apel în sumă totală de 21 900 de lei. În rest cererea reconvențională s-a respins ca neîntemeiată.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE RECURS

29. Prin decizia din 14 septembrie 2022 a Curții Supreme de Justiție a fost admis recursul declarat de Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae”, Nicolae Bortă, Ghenadie Bortă, Filip Borta și Eugenia Borta, reprezentați de avocatul Victor Dodon, s-a casat decizia din 22 februarie 2022 a Curții de Apel Chișinău și s-a trimis cauza spre rejudecare în instanța apel, la Curtea de Apel Chișinău, în alt complet de judecată.

#### POZIȚIA INSTANȚEI DE APEL LA REJUDECARE

30. Prin decizia din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău a fost admis apelul declarat de Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, reprezentați de avocatul Ilie Gîlca, s-a casat hotărârea din 4 martie 2021 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni și s-a emis o nouă hotărâre, prin care: s-a respins integral ca neîntemeiată cererea de chemare în judecată depusă de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae” și s-a admis parțial cererea reconvențională depusă Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș. S-a constatat nulitatea absolută a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 28 februarie 2019 întocmit pe numele lui Bortă Nicolae pentru recepționarea construcției cu numărul cadastral xxxxx. S-a evacuat Nicolae Bortă și Filip Bortă împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția accesorie cu suprafața de xxxxx situată pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de xxxxx ha pentru construcții, situat în raionul xxxxx. S-a încasat de la Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Borta, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae”, în mod solidar cheltuielile de judecată suportate în instanța de fond și de apel în sumă totală de 21 900 de lei. În rest, cererea reconvențională s-a respins ca neîntemeiată. S-a anulat măsurile de asigurare a acțiunii aplicate prin încheierea din 14 iunie 2017 a Judecătoriei Hîncești, sediul Ialoveni.

31. Întru consolidarea soluției instanța de apel a reținut că la caz apelanții/pârâții Ghenadie Ionaș, Tatiana Ionaș, Serghei Ionaș, Ana Ionaș și Alexei

Bortă, au devenit proprietari ai terenului destinat pentru construcție cu suprafața de xxxxx, cu numărul cadastral xxxxx, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014 și în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017, la data înstrăinării construcția cu numărul cadastral xxxxx existentă, nu a fost atribuită unui alt regim de proprietate (bun viitor, înregistrarea unui grad de finalizare a construcției, notare în favoarea intimaților) condiții în care reținerea accesiei imobiliare artificiale este neîntemeiată speței și nu poate constitui temei de recunoaștere a dreptului de proprietate în acest sens.

32. Instanța de apel a stabilit că pretinsa proprietate comună a intimaților vizează construcția cu numărul cadastral xxxxx, care este un bun imobil în raport cu care nu a fost intabulat un drept din partea intimaților. Regimul juridic al construcției cu numărul cadastral xxxxx este cel a unei construcții neautorizate, or, potrivit autorizației de construire eliberate lui Nicolae Bortă la 21 martie 2011, termenul de începere a lucrărilor de construire a Anexei la frigider pentru legume și fructe a fost stabilit de 6 luni de la data eliberării acesteia, durata lucrărilor neputând depăși 24 de luni din momentul începerii lor. Prin urmare, reieșind din faptul că la data eliberării autorizației de construire Anexa la frigider pentru legume și fructe (construcția accesorie (depozit), cu suprafața de xxxxx) exista, autorizația de construire poate fi considerată valabilă pentru toată durata executării lucrărilor, neputând însă depăși data de 21 martie 2013, durata executării lucrărilor nefiind prelungită.

33. Instanța ierarhic inferioară a reținut că, construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de xxxxx existentă la data înstrăinării bunului nu a constituit obiectul contractului de încetare a proprietății comune nr. 3213 din 6 aprilie 2011, or, în proprietatea lui Filip Borta și Nicolae Bortă a trecut din imobilul situat în raionul Ialoveni, satul Costești, extravilan, cu numărul cadastral xxxxx, ce constă numai din teren destinat pentru construcție cu suprafața de xxxxx ha și construcția agricolă, agroindustrială, cu suprafața la sol de xxxxx m<sup>2</sup> cu numărul cadastral xxxxx. Respectiv, raportând lipsa existenței unui drept înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile asupra construcției accesorie (depozit), cu suprafața de xxxxx m<sup>2</sup> cu numărul cadastral convențional xxxxx precum și a faptului că după edificarea depozitului și până la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014 și nr. 2590 din 27 februarie 2017, Nicolae Bortă și Gospodăria Țărănească „Bortă Condrat Nicolae”, nu au finalizat recepția finală a acestuia, instanța de apel a reținut lipsa unui regim de proprietate comună devălmașă ce ar aparține intimaților/reclamantii.

34. Ce ține de pretenția privind recunoașterea calității de bună credință, instanța de apel a notat că, extrasul din Registrul Bunurilor Imobile confirmă faptul că, proprietari a terenului destinat pentru construcție cu suprafața de xxxxx ha, cu

numărul cadastral xxxxx și construcției cu suprafața la sol de xxxxx cu numărul cadastral xxxxx, situate în raionul xxxxx, extravilan, sunt Ghenadie Ionaș și Tatiana Ionaș asupra 1/3 cotă-parte din acesta, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din data de 12 februarie 2014, drept înregistrat la 12 februarie 2014 și asupra 1/6 cotă-parte din acesta, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2590 din data de 27 februarie 2017, drept înregistrat la 28 februarie 2017 și Serghei Ionaș și Ana Ionaș, la fel, asupra 1/3 cotă parte din acesta, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014, drept înregistrat la data de 12 februarie 2014 și asupra 1/6 cotă-parte din acesta, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017, drept înregistrat la 28 februarie 2017.

35. Aici, instanța inferioară a menționat că, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile se dobândește din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile, prin care se asigură recunoașterea dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, precum și ocrotirea de către stat a acestor drepturi. În consecință, drepturile reale asupra bunurilor reale vor fi opozabile terților doar dacă au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile.

36. Instanța de apel a notat că dincolo de analiza asupra calității bunei-credințe a unui constructor prin prisma temeiul invocat de accesione imobiliară, actele administrative indicate în acțiune cu privire la inițierea construcției și anume certificatul de urbanism din 27 decembrie 2010, autorizația de construcție din 21 martie 2011, proiectul de execuție din 2011, contractele de credit bancar, gaj și fidejusiune – nu pot fi reținute în sensul indicat, ori la data înstrăinării în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014, drept înregistrat la 12 februarie 2014 și asupra 1/6 cotă-parte din acesta, în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 2590 din 27 februarie 2017, drept înregistrat la data de 28 februarie 2017, construcția cu numărul cadastral xxxxx deși a existat în natură bunul careva grevări sau sarcini nu au fost atribuite în favoarea intimaților.

37. Instanța de apel a evidențiat că, reieșind din dispozițiile art. 371 alin. (1) și (2), coroborat cu art. 404 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, cerințele reclamanților/intimați sunt contradictorii circumstanțelor de fapt, or, construcția litigioasă a căreia se solicită constatarea calității de bună-credință, reprezintă obiect al înregistrării de stat după proprietarii Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș, nefiind supusă înregistrării de stat de către părțile adverse, conform rigorilor legale la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Drept urmare, instanța de apel a apreciat critic cerințele reclamanților/intimați privind atribuirea bunului imobil în proprietate cu încasarea sulței, în sensul în care, s-a stabilit lipsa temeiului juridic de recunoaștere a dreptului de proprietate a intimaților/reclamanți asupra bunului imobil litigios, reținându-se netemeinicia pretenției date, or, aceasta din urmă reprezentând în sine

cerință care derivă din pretenția inițială, și ar prezuma deposedarea sau anularea dreptului de proprietate a lui Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș care sunt proprietarii bunului imobil, prin efectul legii.

38. Cu referire la acțiunea reconvențională, pretenția cu privire la recunoașterea dreptului de proprietate în privința apelanților Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș asupra materialelor de construcție din care a fost construită construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de xxxxx, instanța de apel a conchis că este una neîntemeiată și bazată pe un temei de dobândire a dreptului în afara unor circumstanțe de drept care să ateste un asemenea temei, totodată prin admiterea unei asemenea solicitări, instanța a reținut că ar substitui competența administrativă cu privire la recepționarea construcțiilor în condițiile operate de lege.

39. Referitor la pretențiile privind evacuarea lui Nicolae Bortă și Filip Bortă împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția accesorie cu suprafața de xxxxx, situată pe terenul cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de xxxxx ha pentru construcții, situat în raionul xxxxx, instanța de apel a notat, că drept consecință a stabilirii faptului netemeinicii solicitării formulate de către Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae” privind recunoașterea proprietății în temeiul accesiei imobiliare artificiale precum și existența unei proprietăți devălmașe, instanța urmează a admite solicitarea de evacuare a lui Nicolae Bortă și Filip Bortă împreună cu membrii familiei și bunurile acestora din construcția accesorie cu suprafața de xxxxx, situată pe terenul cu numărul cadastra xxxxx, cu suprafața de xxxxx ha pentru construcții, situat în raionul xxxxx în condițiile în care dreptul de proprietate asupra terenului aparține apelanților.

40. Instanța ierarhic inferioară a menționat că respingerea solicitării apelanților cu referire la recunoașterea dreptului de proprietate asupra materialelor de construcție din care a fost construită construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de xxxxx nu vine în contradicție cu cerința de evacuare a intimaților și a bunurilor acestora, or, Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș fiind proprietari la etapa dată asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx, cu suprafața de xxxxx ha pentru construcții sunt în drept de a solicita în lumina prevederilor art. 374 alin. (1) din Codul civil revindicarea bunurilor aflate în posesiunea nelegitimă a intimaților. Astfel, prin prisma art. 315, 374 din Codul civil, reținând, la caz, că dreptul de proprietate se extinde și asupra tot ce se unește bunul, apelanții Serghei Ionaș și Ghenadie Ionaș sunt în drept de a cere evacuarea intimaților, care le creează impedimente în exercitarea dreptului de posesiune, de folosință și dispoziție asupra terenului cu numărul cadastral xxxxx.

41. Instanța de apel a indicat că, la încheierea contractului de vânzare cumpărare nr. 1506, vânzătorii Bortă Filip și Bortă Nicolae au declarat că, imobilul se vinde liber de orice sarcini și au garantat împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale, precum și renunță la dreptul de răscumpărare a imobilului. Acestea fiind reținute, instanța de apel a apreciat critic poziția intimaților Filip Borta și Nicolae Bortă, precum că, construcția auxiliară (depozit), cu suprafața de xxxxx nu a fost vândută în condițiile descrise supra, concomitent cu terenul, or, aceștia nu au prezentat nici o probă ce ar fi confirmat că au fost în imposibilitatea înregistrării dreptului de proprietate asupra depozitului în modul prevăzut de lege la momentul încheierii contractului de vânzare cumpărare nr. 1506 din 12 februarie 2014, mai mult că, valabilitatea autorizației de construire a Anexei la frigider pentru legume și fructe (construcția accesorie (depozit), cu suprafața de xxxxx) a expirat la 21 martie 2013, înaintea încheierii contractului.

42. În continuare instanța de apel a considerat ca fiind întemeiată cerința apelanților/reclamanți din acțiunea reconvențională privind constatarea nulității absolute a procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 28 februarie 2019. Or, prin prisma normelor de drept – art. 216 alin. (1), 217 alin. (1), 220 alin. (1) din Codul civil (în vigoare la data stingerii situației juridice), pct. 43<sup>1</sup>-43<sup>4</sup> din Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 23 mai 1996. raportate la circumstanțele de fapt ale cauzei, o condiție esențială a valabilității procesului-verbal de recepție finală nr. 4 din 28 februarie 2019 reprezintă respectarea tuturor condițiilor stipulate în actele normative privind recepția lucrărilor de construcție și a instalațiilor aferente acestora, iar, nerespectarea acestor norme duc inevitabil la declararea nulă a actului.

## EXERCITAREA CĂII DE ATAC ÎN ORDINE DE RECURS

43. La 24 ianuarie 2023, Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentați de avocatul Victor Dodon au depus recurs împotriva deciziei din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău, solicitând admiterea recursului, casarea deciziei instanței de apel cu menținerea hotărârii instanței de fond și compensarea cheltuielilor de judecată (taxa de stat la depunerea recursului), or, cu remiterea cauzei spre rejudecare în instanța de apel.

44. În argumentarea recursului, cu reiterarea motivelor de fapt și de drept expuse anterior, recurenții au indicat că consideră decizia instanței de apel neîntemeiată și ilegală, drept temei de anulare invocând prevederile art. 432 alin. (1), alin. (2) lit. a), c) din Codul de procedură civilă – încălcarea esențială, aplicarea eronată a normelor de drept material; nu a fost aplicată legea care trebuia să fie

aplicată; s-a interpretat eronat legea; alin. (4) lit. d) instanța a soluționat problema unor persoane care nu au fost implicate în proces.

## LEGISLAȚIA RELEVANTĂ

45. Art. 434 alin.(1) din Codul de procedură civilă:

„Recursul se declară în termen de 2 luni de la data comunicării hotărârii sau a deciziei integrale, dacă legea nu prevede altfel.”

46. Art. XI alin. (3) din Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție):

„Recursurile depuse la Curtea Supremă de Justiție până la data intrării în vigoare a prezentei legi vor fi examinate în baza temeiurilor în vigoare la data depunerii recursurilor”.

47. Art. 433 lit. a) din Codul de procedură civilă:

„Cererea de recurs se consideră inadmisibilă în cazul în care recursul nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432, alin. (2), (3) și (4).”

48. Art. 432 alin. (1) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Părțile și alți participanți la proces sunt în drept să declare recurs în cazul în care se invocă încălcarea esențială sau aplicarea eronată a normelor de drept material sau a normelor de drept procesual.”

49. Art. 432 alin. (2) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Se consideră că normele de drept material au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care instanța judecătorească: a) a aplicat legea care trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care nu trebuia să fie aplicată; a aplicat o lege care a fost declarată neconstituțională; a interpretat în mod eronat legea; a aplicat în mod eronat analogia legii sau analogia dreptului.”

50. Art. 432 alin. (3) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Se consideră că normele de drept procedural au fost încălcate sau aplicate eronat în cazul în care: a) cauza a fost judecată de un judecător care nu avea dreptul să participe la judecarea ei; b) cauza a fost judecată în absența unui participant la proces căruia nu i s-a comunicat locul, data și ora ședinței de judecată; c) în judecarea cauzei au fost încălcate regulile privind limba de desfășurare a procesului; d) instanța a soluționat problema drepturilor unor persoane care nu au fost implicate în proces; e) în dosar lipsește procesul-verbal al ședinței de judecată; f) hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea competenței jurisdicționale.”

51. Art. 432 alin. (4) din Codul de procedură civilă (în vigoare până la 1 septembrie 2023):

„Săvârșirea altor încălcări decât cele indicate la alin.(3) constituie temei de declarare a recursului doar în cazul și în măsura în care acestea au dus sau ar fi putut duce la soluționarea greșită a cauzei sau în cazul în care instanța de recurs consideră că aprecierea probelor de către instanța judecătorească a fost arbitrară, sau în cazul în care erorile comise au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului.”

## MOTIVAREA INSTANȚEI

52. Cu referire la termenul de declarare a recursului, prevăzut la art. 434 alin. (1) din Codul de procedură civilă sus-citat, instanța de recurs reține că Curtea de Apel Chișinău a pronunțat decizia contestată la 10 noiembrie 2022 și a expeditat-o participanților la proces prin intermediul oficiului poștal la 22 decembrie 2022. Date privind recepționarea acesteia, la materialele cauzei lipsesc. Prin urmare, recursul declarat la 24 ianuarie 2023 a fost depus în termen.

53. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că prin Legea nr. 246 din 31 iulie 2023 pentru modificarea unor acte normative (modificarea cadrului normativ conex reformei Curții Supreme de Justiție) au fost operate modificări în Codul de procedură civilă, care au intrat în vigoare la 1 septembrie 2023.

54. Astfel, că procedura admisibilității recursului va consta în verificarea existenței unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433 din Codul de procedură civilă, în vigoare la momentul depunerii recursului, la caz, 24 ianuarie 2023.

55. Din analiza recursului declarat de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentanți de avocatul Victor Dodon rezultă că drept temei de declarare a recursului s-a invocat prevederile art. 432 alin. (1), alin. (2) lit. a), c) din Codul de procedură civilă, în redacția legii în vigoare până la 1 septembrie 2023. Din conținutul recursului rezultă că recurenții invocă încălcarea normelor de drept material, interpretarea eronată, soluționarea problemei unor persoane care nu au fost implicate în proces, erori comise ce au dus la încălcarea drepturilor și libertăților fundamentale ale omului în special a dreptului la un proces echitabil.

56. De altfel, motivele de casare, invocate în recurs, se referă la dezacordul recurenților cu soluția pronunțată de Curtea de Apel Chișinău și nu relevă interpretarea contrară a legii și aplicarea eronată a normelor de drept material sau procedural, prin urmare nu constituie temei de casare a deciziei recurate.

57. Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție menționează că recursul depus de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentanți de avocatul Victor Dodon, conține obiecții de fapt și de drept similare celor expuse anterior care au fost analizate de către instanța de apel, fiind apreciate în mod corespunzător.

58. Dezvoltarea recursului trebuie să cuprindă o motivare corespunzătoare, în sensul arătării cu claritate a acelor critici, care sunt de natură a învedera netemeinicia hotărârii/deciziei și care se încadrează în temeiurile prevăzute la art.432 din Codul de procedură civilă, în vigoare la data declarării recursului. Recursul nu se poate limita la o simplă indicare a textelor de lege, ci implică determinarea greșelilor imputate Curții de Apel Chișinău și o minimă argumentare a criticii în fapt și în drept, precum și indicarea probelor pe care se bazează aceste critici. Simpla trimitere la un text de lege, fără explicarea pretinsei interpretări și/sau aplicării eronate a prevederilor legale de către Curtea de Apel Chișinău, nu echivalează cu un argument. Dacă ar proceda la examinarea unei asemenea pretins argument, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție s-ar substitui autorului recursului, fapt care ar echivala cu un control efectuat din oficiu.

59. La fel, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție accentuează că admisibilitatea recursului trebuie privită și în contextul rolului și funcției legale a instanței judecătorești supreme care constă, în special, în asigurarea și interpretarea uniformă a legilor la examinarea cauzelor.

60. Astfel, motivarea oricărei cereri de recurs trebuie să țină cont pentru a trece filtrul de admisibilitate și a avea succes, de aceste însușiri de ordin legal fundamental.

61. Din cele constatate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție atestă că recursul declarat de către Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentanți de avocatul Victor Dodon, nu se încadrează în temeiurile de drept pentru declararea recursului prevăzute la art.432 alin.(1)-(4) din Codul de procedură civilă, în vigoare până la 1 septembrie 2023. Or, verificând legalitatea și temeinicia deciziei contestate prin prisma argumentelor recursului, nu s-a stabilit că soluția instanței de apel este contrară legii sau cu interpretarea eronată a legii. Contrar, decizia a fost emisă cu respectarea prevederilor legale, bazată pe o cercetare multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege.

62. De altfel, dezacordul recurenților cu soluția instanței de apel nu constituie temei de casare a deciziei contestate, or, recursul exercitat conform Secțiunii a II-a are un caracter devolutiv numai asupra problemelor de drept material și procedural, verificându-se doar legalitatea deciziei, dar nu și temeinicia în fapt.

63. În conformitate cu art. 440 alin. (1) și (2) din Codul de procedură civilă, în cazul în care se constată existența unuia dintre temeiurile prevăzute la art. 433, completul din 3 judecători, printr-o încheiere irevocabilă adoptată în lipsa părților, declară recursul inadmisibil. Încheierea privind inadmisibilitatea recursului, care

conține sumar faptele cauzei, motivele și temeiul inadmisibilității, se publică pe pagina web oficială a Curții Supreme de Justiție și se expediază părților.

64. Din considerentele redate, Completul de judecată al Curții Supreme de Justiție ajunge la concluzia că, recursul declarat de către Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentați de avocatul Victor Dodon, nu se încadrează în temeiurile prevăzute la art. 432 alin. (2), (3) și (4) din Codul de procedură civilă, în vigoare la data depunerii recursului și drept urmare, este inadmisibil.

65. În conformitate cu art. 433 alin.(1) lit.a) din Codul de procedură civilă, art.440 alin.(1), (2) din Codul de procedură civilă,

#### COMPLETUL, CU UNANIMITATE DE VOTURI,

Consideră inadmisibil recursul declarat de Nicolae Bortă, Galina Bortă, Filip Bortă, Eugenia Bortă, Gospodăria Țărănească „Bortă Condra Nicolae”, reprezentați de avocatul Victor Dodon, împotriva deciziei din 10 noiembrie 2022 a Curții de Apel Chișinău.

Încheierea este irevocabilă.

Președinte

Stela Procopciuc

Judecători

Ion Munteanu

Gheorghe Stratulat